

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Сремски Карловци
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ
Број: 464-15/2018-I/1
Датум: 27.02.2019. године
Сремски Карловци

Влада Републике Србије
Председник Владе



ЕЛАБОРАТ

о оправданости отуђења грађевинског земљишта непосредном погодбом по цени мањој од тржишне цене СЗР „EUROFLEX“ Сремски Карловци
(у складу са Уредбом о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде)

Сремски Карловци, Фебруар 2019

На основу члана 12. Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и условима, начину и поступку размене непокретности (“Сл. гласник РС”, бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018), и члана 44. став 1. тачка 21. Статута Општине Сремски Карловци („Службени лист општине Сремски Карловци“, бр. 7/2019), а након спроведеног јавног увида, Скупштина општине Сремски Карловци је на својој 27. седници донела

ЗАКЉУЧАК

I

Усваја се Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта непосредном погодбом по цени мањој од тржишне цене ради реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој радне зоне од посебног значаја за развој Општине Сремеки Карловци, а који је саставни део овог Закључка.

II

Овај Закључак доставити Влади Републике Србије ради добијања претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта.

III

Овај Закључак објавити у „Службеном листу општине Сремски Карловци“.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Сремски Карловци
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ
Број: 464-15/2018-I/1
Датум: 27.02.2019. године
Сремски Карловци

Заменик председника Скупштине општине
Сремски Карловци

Александар Цвјетковић

САДРЖАЈ

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	4
1.1 Макроекономски показатељи општине Сремски Карловци (основни).....	6
2. ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ	7
2.1 Попис и површина катастарских парцела предложених за отуђење	7
3. УРБАНИСТИЧКИ И ТЕХНИЧКИ ПАРАМЕТРИ	8
3.1 Подаци о локацији и намена земљишта	8
3.2 Посебни и остали услови	9
3.3 Графички приказ локације / ситуациони план	10
4. ВРЕДНОСТ ЗЕМЉИШТА	10
4.1 Процена тржишне вредности земљишта.....	10
5. ПОДАЦИ О ОВЛАШЋЕНОМ ЛИЦУ	11
5.1 Подаци о лицу овлашћеном за потписивање уговора о отуђењу земљишта	11
6. ПОДАЦИ О СТИЦАОЦУ ПРАВА ЗАКУПА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ .	12
6.1 Подаци о приватном партнеру – Инвеститору.....	12
6.2 Портфолио инвеститора.....	12
7. МОДЕЛ ОТУЂЕЊА	13
7.1 Предложени услови и износ умањења	13
8. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА	14
8.1 Обавезе инвеститора и понуђене гаранције	14
9. ЕЛЕМЕНТИ ОПРАВДАНОСТИ ИНВЕСТИЦИЈЕ	15
9.1 Економска анализа очекиваних трошкова	15
9.2 Економска анализа очекиване користи и социјални ефекти	16
9.3 Техничко технолошки услови	18

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

ОДЛУКА О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На основу члана 40. став 1. тачка 17. Статута Општине Сремски Карловци („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 17/2012 и 25/2018), а у складу са одредбама члана 31. Закона о јавној својини (“Службени гласник РС”, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016 и 113/2017), одредбама члана 92., члана 99. став 10. и члана 100. став 1. тачка 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14, 145/14 и 65/17-Одлука УС), члана 5., члана 7., члана 9. и члана 12. Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и условима, начину и поступку размене непокретности (“Сл. гласник РС”, бр. 61/2015, 88/2015 и 46/2017), у складу са чланом 14. став 2. и чланом 29. Одлуке о грађевинском земљишту („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 3/16) и у складу са Програмом отуђења грађевинског земљишта у јавној својини општине Сремски Карловци за 2018. годину, Скупштина Општине Сремски Карловци, на седници одржаној дана 29.10.2018. године, доноси

О Д Л У К У

- 1. ПРИХВАТА СЕ ИНИЦИЈАТИВА** предузетника СТОЈАНА РУЖИЋА који послује под називом „EUROFLEX“ СЗР СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ, Сремски Карловци, Ул. Змај Јовина број 22, матични број предузетничке радње 54884893, ПИБ 101423209, за покретање поступка отуђења катастарске парцеле неизграђеног грађевинског земљишта број 7943, која се налази у јавној својини Општине Сремски Карловци, путем непосредне погодбе по цени мањој од тржишне цене, а у циљу реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој – Изградња производне хале ради проширења производних капацитета СЗР „EUROFLEX“.
- 2. ПОКРЕЋЕ СЕ** поступак за отуђење катастарске парцеле неизграђеног грађевинског земљишта број 7943, КО Сремски Карловци, које је намењено за изградњу пословних објеката у складу са важећим планским документом на основу кога се могу издати локацијски услови и грађевинска дозвола, путем непосредне погодбе са СТОЈАНОМ РУЖИЋЕМ ПР „EUROFLEX“ СЗР СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ по цени мањој од тржишне цене, а у циљу реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој, наведеног под тачком 1. ове одлуке.
- 3. ЗАДУЖУЈЕ СЕ** Управа Општине да сачини предлог елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта и да га достави на разматрање и утврђивање председнику Општине и општинском већу, као и да предузме све друге

активности неопходне за успешно спровођење поступка отуђења грађевинског земљишта. Рок за извршење ове одлуке је 45 дана од дана доношења Одлуке.

4. **ЗАДУЖУЈЕ СЕ** Веће Општине да утврђен предлог елабората о оправданости достави Скупштини на разматрање и усвајање у року од 15 дана од дана доношења одлуке о утврђивању предлога, а ради достављања Влади у циљу добијања претходне сагласности за отуђење земљишта.
5. **ОВЛАШЋУЈЕ СЕ** председник Општине да по добијању претходне сагласности Владе спроведе поступак непосредне погодбе са предузетником Стојаном Ружићем, а затим, после добијања позитивног мишљења Већа о акту којим председник одлучује о отуђењу земљишта, донесе одлуку о отуђењу и закључи уговор о располагању грађевинским земљиштем.
6. Трошкове извођења припремних радова за изградњу пословног објекта и трошкове извођења радова на уређењу комуналне инфраструктуре, као и све друге трошкове у вези са изградњом земљишта и пословног објекта сноси инвеститор, предузетник Стојан Ружић.
Председник општине може, у складу са Одлуком о грађевинском земљишту, да закључи уговор са инвеститором о заједничком припремању, односно опремању дела грађевинског земљишта, уколико постоје околности које оправдавају доношење такве одлуке.
7. Сви органи Општине који учествују у реализацији ове одлуке размотриће да ли постоје реалне могућности да се путем одговарајућих подстицаја и олакшица, а у складу са законом, подзаконским актима и актима Општине, побољша пословни амбијент за деловање привредних субјеката на њеној територији и тиме допринесе и реализацији предметног инвестиционог пројекта у циљу унапређења локалног економског развоја.

Образложење

Отуђење грађевинског земљишта путем непосредне погодбе по цени мањој од тржишне цене ради реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој ближе је уређено Уредбом о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и условима, начину и поступку размене непокретности (“Сл. гласник РС”, бр. 61/2015, 88/2015 и 46/2017), а у складу са одредбама члана 31. Закона о јавној својини (“Службени гласник РС”, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016 и 113/2017) и члана 99. став 10. и члана 100. став 1. тачка 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14, 145/14 и 65/17-Одлука УС), као и одговарајућим одредбама Одлуке о грађевинском земљишту Општине, а у складу са Програмом отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Општине за 2018. годину.

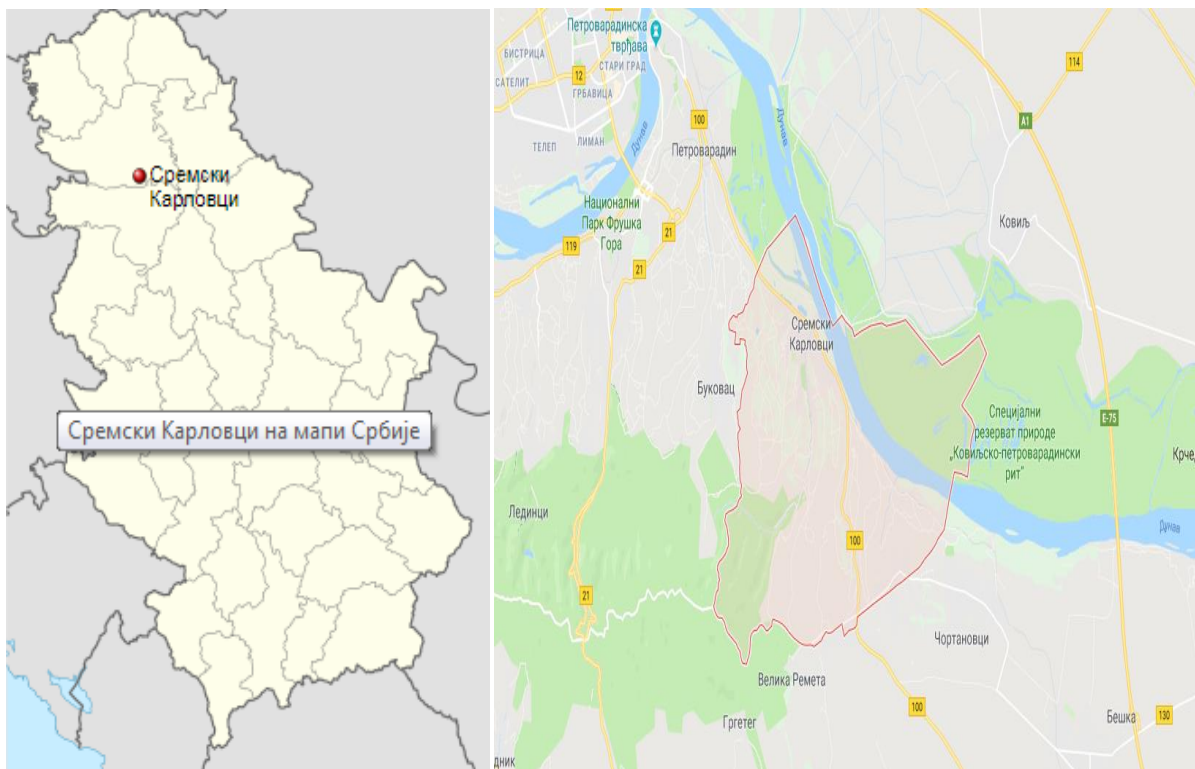
Покретање поступка отуђења грађевинског земљишта путем непосредне погодбе по цени мањој од тржишне цене предузима се у циљу унапређења економског развоја

Општине Сремски Карловци, који треба да се искаже повећањем броја запослених на територији општине од најмање 1% и сразмерним повећањем јавних прихода, као и у циљу рационалног коришћења земљишта у јавној својини Општине и давања подршке процесу инвестирања и јачања локалне пословне заједнице. Скупштина је, процењујући да постоји значај за оваквом врстом располагања, а имајући у виду да се ради о земљишту које је намењено за изградњу пословних објеката у складу са Планом генералне регулације Сремских Карловаца („Сл. лист Општине Ср. Карловци“, бр. 4/2016) на основу кога се могу издати локацијски услови и грађевинска дозвола, прихватила иницијативу предузетника Стојана Ружића, који већ 16 година успешно послује на територији Општине, да се у циљу проширења производних капацитета и производног асортимана „EUROFLEX“ СЗР СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ, размотри могућност отуђења неизграђеног грађевинског земљишта на катастарској парцели бр.7943. у поступку непосредне погодбе по цени мањој од тржишне цене.

Израда елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта, који после спроведене процедуре усваја Скупштина Општине, а о чијем прихватању у поступку давања претходне сагласности одлучује Влада Републике Србије, јесте обавеза Општине прописана одредбама члана 12. поменуте уредбе.

Овлашћења и задужења органа Општине у спровођењу поступка отуђења грађевинског земљишта утврђена су у границама њихових надлежности на основу Статута Општине и Одлуке о грађевинском земљишту.

1.1 Макроекономски показатељи општине Сремски Карловци (основни)



Стратешки положај:

Са 8431 становником, општина Сремски Карловци је логистички добро повезана – кроз Сремске Карловце пролази магистрални пут А100 који не само што спаја Нови Сад и Београд, већ представља алтернативу аутопуту Е75. Укупна дужина путева у општини је 25 km. Такође, кроз Сремске Карловце пролази и међународна пруга Будимпешта-Београд-Ниш-Скопље-Атина. Удаљеност од међународног аеродрома „Никола Тесла“ у Београду је 67 km.

Профил заједнице и људски ресурси:

Општина Сремски Карловци се налази на површини од 51 km². Располаже са 997 хектара обрадивог пољопривредног земљишта, док се 1415 хектара налази под шумом. Према попису из 2017. године, Сремски Карловци имају 8431 становника, са густином насељености од 165 становника по km². С обзиром на број становника, образовна мрежа је поприлично развијена и то: једна предшколска установа, једна основна школа, три средње школе и два факултета за менаџмент.

Пословно окружење и локална економија:

У Сремским Карловцима има 133 активна привредна друштва и 474 активна предузетника. Укупан број запослених износи 1564, што је 18,6% у односу на број становника. Узимајући у обзир период од 2015 – 2017. године, број запослених је са 1337, порастао на 1564. Просечна зарада без пореза и доприноса износи 39.165,00 динара.

2. ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ

2.1 Попис и површина катастарских парцела предложених за отуђење

На основу писма о намерама број 35-42/2018-I/2 од 16.04.2018. године и закључка општинског већа општине Сремски Карловци, инвеститору „EUROFLEX“ СЗР Сремски Карловци понуђена је парцела у складу са „Уредбом о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне, односно закупнине или без накнаде (‘‘Сл. гласник РС’’, бр. 61/2015, 88/2015 и 46/2017) у радној зони „Кишова бара“.

Предвиђена парцела је настала препарцелизацјом четири мање парцеле **Решењем** које је донео Републички геодетски завод – Служба за катастар непокретности Сремски Карловци, на основу овлашћења директора РГЗ-а 07 број: 031-14/2017 од 25.12.2017. године, решавајући по захтеву за провођење промена у катастру непокретности који је поднео „ГЕОИНЖЕЊЕРИНГ“ за општину Сремски Карловци, Трг Бранка Радичевића 1, на основу члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС“, бр. 41/18) и члана 136. став 1. у члана 140. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/16) и то:

1. Дозвољава се у К.О. Сремски Карловци спајање катастарских парцела приказаних у А листу:

Досадашње стање: Лист непокретности: 6589

Власника јавне својине Општина Сремски Карловциса делом поседа 1/1,
кат. парцела 191/41, површина 1251 m², пашњак 6. класе
кат. парцела 191/41, површина 168 m², пашњак 6. класе
кат. парцела 191/41, површина 667 m², канал
кат. парцела 2149/2, површина 176 m², земљиште под зградом – објектом

Тако да ново стање гласи: Лист непокретности: 6589

Власника јавне својине Општина Сремски Карловциса делом поседа 1/1,
кат. парцела 7943, површина 176 m², земљиште под зградом – објектом
кат. парцела 7943, површина 1251 m², пашњак 6. класе
кат. парцела 7943, површина 168 m², пашњак 6. класе
кат. парцела 7943, површина 667 m², канал

2. Упис у катастар непокретности из става 1. овог диспозитива извршен је даном доношења овог решења.

3. У Г лист уписује се забележба ради чињења видљивим да решење број 952-02-2/2018 од 03.07.2018. године није коначно.

4. Лице из става 1. диспозитива овог решења је ослобођено плаћања Републичке административне таксе за захтев.

3. УРБАНИСТИЧКИ И ТЕХНИЧКИ ПАРАМЕТРИ

3.1 Подаци о локацији и намена земљишта

Радна зона „Кишова бара“ обухвата земљиште које се налази уз магистрални пут Нови Сад – Београд, које је ситуирано у централном делу општине Сремски Карловци које представља зону намењену за изградњу будућих објеката за пословање. Удаљеност локације: Центар Сремских Карловаца: 1 km, Аутопут Е-75: 17 km, Железничка станица: 1,5 km, Аеродром: 67 km, Полицијска станица: 0,5 km, Ватрогасна станица: 1 km, Здравствена установа: 1,5 km.

Основна намена земљишта које се отуђује или даје у закуп у складу са Уредбом Владе РС је изградња хале са управном зградом за производне делатности „EUROFLEX“ СЗР Сремски Карловци према прописаним условима за изградњу и обављање делатности донетим од стране надлежних институција.



3.2 Посебни и остали услови

Предмет овог Елабората је катастарска парцела број 7943 која се налази у К.О. Сремски Карловци. Услови које инвеститори морају испунити су следећи:

- изградња хале са управном зградом за производне делатности (производно занатство)
- производна делатност мора бити усклађена са законом о заштити животне средине
- производна делатност не сме у свом производном процесу имати продукте отпадних вода
- отпадни материјал који настаје у процесу производње мора имати могућност рециклаже
- минимална величина пословног простора који ће се изградити је 1000 m²
- правно лице које може конкурисати мора бити:

- 100% регистровано на територији општине Сремски Карловци
- регистровано дуже од 15 година
- мора имати сталан пораст производње у последњих 10 година
- правно лице које потпише уговор са Општином у обавези је да:
 - запосли минимум 8 радника који имају пребивалиште на територији општине Сремски Карловци
 - заврши изградњу објекта у року од две године од потписивања уговора

3.3 Графички приказ локације / ситуациони план



4. ВРЕДНОСТ ЗЕМЉИШТА

4.1 Процена тржишне вредности земљишта

Према процени Министарства финансија – Пореске управе – Експозитуре у Сремским Карловцима број 250-464-08-00023/2018-K2C1E, процењена тржина вредности за 1 m² земљишта на предметној локацији износи 1.434,29 динара. До овог налаза је дошла комисија одређена од стране Пореске управе Филијала Петроварадин – Сремски Карловцима основу података о тржишној вредности истих или сличних непокретности на територији општине Сремски Карловци, а на основу пристиглих уговора о преносу власништва.

Предмет процене је парцела број 7943, површине 22а 62m², уписано у ЛН број 6589, КО Сремски Карловци, градско грађевинско земљиште које се води као пашњак

6. класе што у природи представља делом мочварно земљиште, запуштено и без инфраструктуре.

Р.бр.	Врста непокретности	Л.Н.	Парцела	Површина	Цена по м ²	Тржишна вредност
1	Градско грађ. земљиште – пашњак 6. класе	6589	7943	22а 62м ²	1.434,29 динара	3.244.363,98 динара
	Укупна вредност					3.244.363,98 динара

Укупна вредност непокретности износи: 3.244.363,98 динара, по средњем курсу еура 118,0511 динара на дан 09.08.2018. године износи: 27.482,71 EUR.

Параметри на основу којих је утврђена процена су купопродајни уговори који нису адекватни за такву парцелу, јер нема примера промета земљишта као што је тражена парцела:

Р.бр.	Број решења	Врста земљишта (класа)	Л.Н.	Број парцеле	Цена/м ²
1	436-447/17	грађевинско земљиште	6349	2854/17	1.579,00
2	436-495/17	грађевинско земљиште	6991	3290/16	970,76
3	436-466/18	грађевинско земљиште	350	1510	1.282,65
4	436-620/17	грађевинско земљиште	6349	2854/19	1.904,75

Утврђене вредности непокретности урађене су на основу просечних тржишних цена, по решењу Пореске управе по поднетим пријавама у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, за непокретности које су на истом месту или у непосредној близини тражене парцеле у К.О. Сремски Карловци – са изласком на терен.

5. ПОДАЦИ О ОВЛАШЋЕНОМ ЛИЦУ

5.1 Подаци о лицу овлашћеном за потписивање уговора о отуђењу земљишта

Као лице које се овлашћује за потписивање Уговора о отуђењу одређује се председник Општине Сремски Карловци, Ненад Миленковић, 1107981800063, лична карта број: 006434801, издата од стране ПС у Сремским Карловцима.

Функцију председника општине Сремски Карловци обавља од 2016. године у свом првом мандату на адреси општина Сремски Карловци, трг Бранка Радичевића 1, 21205 Сремски Карловци.

6. ПОДАЦИ О СТИЦАОЦУ ПРАВА ЗАКУПА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

6.1 Подаци о приватном партнеру – Инвеститору

1 Инвеститор	
1.1 Пун назив инвеститора	СЗР „EUROFLEX“ Сремски Карловци
1.2 Адреса	Змај Јовина 22, Сремски Карловци
1.3 Облик својине предузећа	100% приватно власништво
1.4 Шифра и назив делатности	2222 – Производња амбалаже од пластике
1.5 Матични број	54884893
1.6 Датум оснивања	01.09.2002. године
1.7 ПИБ	101423209
1.8 Власник	Стојан Ружић
1.9 ЈМБГ	1011972800045
1.10 Број личне карте	006808437

6.2 Портфолио инвеститора

Основна делатност укључује штампање, производњу кеса од једнослојних, двослојних, трослојних или вишеслојних материјала, папира обложеног полиетиленом, штампаног папира у ролни, једнослојних, двослојних и трослојних фолија у ролни по димензијама која је потребна купцу. Производи се амбалажа за прашкасте и зрнасте материјале, кафу, тестенине, смрзнута теста, кесе за хемијску индустрију и рекламне кесе.

01.08.2016. године „EUROFLEX“ је преузео производњу „Милтраде“ из Новог Сада. Компанија Д.О.О. “Милтраде” је основана 1990. године, вођена је пословним идејама да поред прераде и конфекционирања папира основна делатност предузећа временом постане производња еколошке амбалаже. Ова амбалажа је првенствено намењена пекарским, млинским, фармацеутским, месним, прехранбеним, прехранбеним и угоститељским производима. Свих ових година постигнут је циљ како би се потрошачима омогућило испуњавање свих својих захтева на једном мјесту. Обједињавањем две активности омогућили су купцима шири избор амбалаже за крајњи производ. Сада производи и квалитетну еколошку амбалажу. Хигијенске услове у производним погонима купаца подржавају понудом тоалетног програма. Осим тога, успели су да сачувају радна места и проширимо породицу за још пет радника. Због тога „EUROFLEX“ доказује своју посвећеност и одговорност према запосленима.

Као једно од успешнијих предузећа у Сремским Карловцима, „EUROFLEX“ је посвећен одговорном пословању у свим сферама свог деловања, од сарадње са клијентима, преко добављача, па све до подршке развоју локалне заједнице у којој послује. Стога је „EUROFLEX“ и препознат као значајни привредни субјект и организација која се друштвено и одговорно понаша према својим запосленима, пословним партнерима и друштвеној заједници.

„EUROFLEX“ има циљ да својим деловањем унапреди живот локалне заједнице, да својим примером подстакне и остале привредне субјекте да се укључе како бисмо

заједнички створили амбијент за бољи живот. „EUROFLEX“ активно учествује у промоцији друштвено важних пројеката, повезује привреду и друштво, подстиче солидарност и заједништво и ствара партнерске односе како би омогућио бољу будућност друштву и заједници. Активности „EUROFLEX“-а усмерене су ка помоћи угроженим категоријама становништва, подршци професионалном и дечијем спорту, промоцији здравог начина живота, културним активностима и институцијама и учвршћивању партнерских односа са локалном заједницом у којој послујемо.

Простор у коме се тренутно налазе више не задовољава потребе. Повећање производње и нове машине у потпуности су испуниле производни погон, тако да је функционисање отежано. Планира се даљи развој, набавка нове опреме и запошљавање нових радника. За потребе даљег развоја потребна је нова хала. Планира се изградња новог пословног простора од 1000 m² који би се састојао од производне хале и управне зграде. Цео објекат ће бити изграђен у складу са најсавременијим стандардима изградње, биће модерно опремљен и потпуно функционалан у складу са стандардима који регулишу производњу амбалаже за паковање хране. Изградњу приступног пута од пута Нови Сад – Инђија ће финансирати „EUROFLEX“. Процењена вредност инвестиције би била од 45 до 50 милиона динара.

С обзиром на величину ове инвестиције, отворио би се значајан број радних места. По завршетку и пуштању у погон производног погона, створила би се потреба за запошљавањем минимум 8 радника, а након друге фазе предвиђа се запошљавање још максимум 7 радника.

7. МОДЕЛ ОТУЂЕЊА

7.1 Предложени услови и износ умањења

У складу са чланом 11 и 12. Уредбе о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде. Скупштини општине Сремски Карловци предлажемо отуђење грађевинског земљишта без накнаде по основу економских ефеката инвестиције која се реализује у неразвијеној јединици локалне самоуправе. Економски ефекти пројекта су повећање броја стално запослених – 8 нових радних места (у обе фазе до максимално 15 запослених), значај пројекта на развој и производњу, заштиту животне средине и увођења инвеститора у радну зону као основ за привлачење инвестиција у смислу економске оправданости улагања средстава града и донатора у формирање зоне што је од посебног значаја за будући развој јединице локалне самоуправе, односно општине Сремски Карловци.

Предлог износа умањења вредности грађевинског земљишта у радној зони „Кишова бара“ инвеститору „EUROFLEX“ СЗР Сремски Карловци

ИЗНОС УМАЊЕЊА:

1. Тржишна вредност грађевинског земљишта површине 22а 62m², према утврђеној процени Министарства финансија – Пореске управе – Експозитуре у Сремским Карловцима број 250-464-08-00023/2018-К2С1Е од 09.08.2018. године:

$$22а\ 62m^2 \times 1.434,29\ РСД/m^2 = 3.244.363,98\ РСД$$

2. Износ умањења као разлика између утврђене тржишне вредности површине грађевинског земљишта у радној зони и новчаног износа одређеног Уговором о отуђењу:

$$3.244.363,98 \times 0.8 = 2.595.491,18\ РСД$$

8. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

8.1 Обавезе инвеститора и понуђене гаранције

- да у свему поступи према писму о намерама број 35-42/2018-I/2
- да изведе радове и инсталације прикључака на комуналну, водоводну, електро и птт инфраструктуру у складу са прописаним условима
- да обезбеди потребан износ и структуру обртног капитала неопходног за несметано одвијање процеса производње
- да поступи у свему према поднетом бизнис плану
- да гарантује за изведене радове и рокове
- да се у периоду након истека века пројекта неће смањивати број запослених радника
- да ће пословати друштвено одговорно и да ће своје пословање обављати према прописима
- да наведено грађевинско земљиште неће издавати нити њиме трговати

Напомена: Све обавезе инвеститора, гаранције, као и услове под којима се уговор о отуђењу може раскинути ако се инвеститор не придржава планиране динамике инвестиције потребно је инкорпорирати у уговор о отуђењу грађевинског земљишта (сачињава орган који заступа јединицу локалне самоуправе након давања претходне сагласности за отуђење или давање у закуп земљишта) који ће бити потписан након давања сагласности Скупштине општине Сремски Карловци и сагласности Владе Републике Србије.

9. ЕЛЕМЕНТИ ОПРАВДАНОСТИ ИНВЕСТИЦИЈЕ

9.1 Економска анализа очекиваних трошкова

Трошкови који се јављају у току реализације пројекта економског развоја Општине Сремски Карловци – радна зона, махом се односе на насипање и комунално опремање земљишта.

Планом генералне регулације зоне пословања обухваћена је и анализа и процена улагања из јавног сектора ради опремања грађевинског земљишта. Овом анализом утврђено је да је за изградњу саобраћајница, хидротехнике, енергетике и припрему земљишта неопходно издвојити 5.477.790,00 динара.

Према проценама, улагања у инвестиције – изградњу пословне хале са управном зградом износи 52.372.280,00 динара. Детаљније је описано у следећој табели (износи су у динарима):

Земљиште	Цена у РСД
Куповина земљишта	2.595.490,00
Трошкови пореза и такса у вези са куповином земљишта	102.000,00
Трошкови правних услуга у вези са куповином земљишта	100.000,00
Трошкови процене земљишта	42.790,00
Укупно	2.840.280,00
Инжењеринг и менаџмент пројекта	
Израда идејног решења	434.000,00
Израда идејног пројекта	434.000,00
Пројекат за грађевинску дозволу	296.000,00
Извод из пројекта за грађевинску дозволу	160.000,00
Пројекат за извођење	225.000,00
Техничка контрола	160.000,00
Елаборат енергетске ефикасности	125.000,00
Елаборат заштите од пожара	66.000,00
Пројекат дојаве пожара	32.000,00
Главни пројекат заштите од пожара	80.000,00
Пројекат припремних радова	35.000,00
Координација са службом РЗЗЗСК	66.000,00
Координација са ревизионом комисијом	66.000,00
Процедура ЦЕОП	120.000,00
Технички пријем објекта	140.000,00
Надзор над извођењем радова	216.000,00
Геодетски радови	144.000,00
Укупно	2.799.000,00
Инвестиционо техничка документација	
Исходовање локацијске дозволе	33.000,00
Ревизија идејног пројекта	70.000,00
Комунална накнада општини Сремски Карловци	6.000.000,00
Сагласност Управе за противпожарну безбедност	52.000,00

Елаборат о изградњи објекта	12.000,00
Ревизиона комисија	1.000.000,00
Енергетски пасош	48.000,00
Исходовање грађевинске дозволе	33.000,00
Исходовање употребне дозволе	70.000,00
Укупно	7.318.000,00
Радови	
Припремни радови (земљани радови)	200.000,00
Грађевински радови	34.600.000,00
Саобраћајнице	243.000,00
Ватродојава	92.000,00
Противпожарна заштита	120.000,00
Укупно	35.255.000,00
Прикључење на комуналну инфраструктуру	
Прикључење на електродистрибутивну мрежу	3.600.000,00
Прикључење на водоводно канализациону мрежу	480.000,00
Прикључење на мрежу фиксне телефоније	80.000,00
Укупно	4.160.000,00
УКУПНО	52.372.280,00

9.2 Економска анализа очекиване користи и социјални ефекти

Општина Сремски Карловци представља једну од најмањих општина у Србији, и као таква не поседује велике површине земљишта погодног за инвестиције. Чак и земљиште које поседује није погодно за привлачење инвестиција, будући да се ради о неопремљеном земљишту које захтева додатна улагања, а за која улагања недостају средства.

Зона пословања и план генералне регулације који обухвата ову зону сачињен је са циљем да се на што квалитетнији начин привуку инвестиције које би допринеле економском развоју Општине.

Завршетком Пословне зграде Општина Сремски Карловци може да очекује увећање изворних прихода, као и сразмерно велик број нових радних места. Седиште привредног друштва би остало у Сремским Карловцима, на тај начин би Општина задржала и увећала средства финансирања који би се огледала у приходе од пореза.

Према извештају о укупном броју запослених у Општини Сремски Карловци у 2018. години 586 особа било је запослено у привреди.

Након спровођења прве фазе инвестиције која би трајала најдуже 3 године требало би да буде запослено 8 особа, што би значило увећање броја запослених за 1,36%.

У односу на постојеће стање, а имајући у виду рок од 7 година, а у ком року би целокупна инвестиција требала да буде спроведена, планирано је запошљавање још 7

радника чиме би стопа запослених у привреди на подручју општине Сремски Карловци требало да буде увећана за 2,6% у односу на тренутно стање. По основу увећања броја запослених основано је очекивати и увећање прихода Општине по основу пореза на зараде.

Како ће очекивани просечни бруто износ зараде запослених на новим радним местима износити 400,00 евра, то је основано очекивати увећање прихода Општине по основу пореза на зараде у периоду од 5 година за 7.200.000,00 динара што би износило укупно увећање општинског буџета за 0,02%. Увећање прихода општине Сремски Карловци огледаће се и кроз наплаћени порез на имовину са стопом од 0,4% годишње. На овај начин, а имајући у виду да је процењена тржишна вредност ове инвестиције око 410.000,00 евра, Општина може да очекује годишње приходе по овом основу у износу од 195.160,00 динара, односно 975.800,00 динара у периоду од 5 година, што представља увећање општинских прихода за 0,0026%.

Будући да Општина Сремски Карловци нема средстава која су потребна да се уложи у зону пословања у циљу привлачења инвестиција, а како се „EUROFLEX“ прихватио да о свом трошку изврши ова улагања, Општина сматра да је ово прилика која ће допринети брзом економском развоју и значајном побољшању економског стања, као и стварању стратешког партнерства које би значило подршку великом броју културних манифестација које се одржавају у овој Општини.

Процена годишњих пореза на зараде и доприносе за запослене у „EUROFLEX“ СЗР Сремски Карловци по годинама у EUR и RSD

Валута	Година	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Бр. Запослених	9	16	17	18	19	20
EUR	Бруто 2 €	4.406,76	7.834,24	8.323,88	8.813,52	9.303,16	9.792,80
	Бруто 1 €	3.737,70	6.644,80	7.060,10	7.475,40	7.890,70	8.306,00
	Просечна бруто 1 месечно по раднику	415,30	415,30	415,30	415,30	415,30	415,30
RSD	Просечна бруто 1 месечно по раднику	49.254,58	49.254,58	49.254,58	49.254,58	49.254,58	49.254,58
	Просечна нето месечни	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
	Основица за порез	34.254,58	34.254,58	34.254,58	34.254,58	34.254,58	34.254,58
	Порез на зараде	3.425,46	3.425,46	3.425,46	3.425,46	3.425,46	3.425,46
	Порез годишњи на све запослене	30.829,10	54.807,30	58.232,80	61.658,20	65.083,70	68.509,20
	Порез ЈЛС 74%	22.813,50	40.557,40	43.092,30	45.627,10	48.161,90	50.696,80
	Порез РС	8.015,60	14.249,90	15.140,50	16.031,10	16.921,80	17.812,40

	26%						
EUR	Порез ЈЛС 74%	192,52	342,26	363,65	385,04	406,43	427,82
	Порез РС 26%	67,64	120,25	127,77	135,28	142,80	150,32
	Кумулатив	260,16	462,51	491,42	520,32	549,23	578,14
RSD	Укупни доприноси месечно по раднику	18.618,23	18.618,23	18.618,23	18.618,23	18.618,23	18.618,23
	Укупни годишњи доприноси по раднику	223.418,80	223.418,80	223.418,80	223.418,80	223.418,80	223.418,80
	Укупни годишњи доприноси за све запослене	2.010.769,00	3.574.700,00	3.798.119,00	4.021.538,00	4.244.957,00	4.468.375,00
EUR	Укупни годишњи доприноси за све запослене	16.968,51	30.166,25	32.051,64	33.937,03	35.822,42	37.707,81
	Кумулатив	16.968,51	30.166,25	32.051,64	33.937,03	35.822,42	37.707,81

9.3 Техничко технолошки услови

- Површина зоне која се намењује за пословни комплекс износи 22а 62m².
- Објекти пословања биће намењени производном занатству, сервисним и продајним садржајима.
- Дозвољене су све делатности које не угрожавају животну средину, не угрожавају становање у окружењу у смислу буке, загађења ваздуха, повећања фреквенције саобраћаја итд.
- Пословни комплекс се планира на парцели која мора имати излаз на јавну површину – приступну саобраћајницу.
- Планирана спратност објеката је до П+1+Пк. Максимални индекс заузетости пословног комплекса износи 50%.
- Габарити појединачних објеката не смеју бити већи од 600 m² а могу се повезати тремовима, надстрешницама, топлим транспарентним везама и сл.
- Комплекс се може ограђивати транспарентном оградом осим ако намена пословног комплекса не условљава посебне услове ограђивања. Ограде се могу постављати висине до 2,20 m. Паркирање путничких или теретних возила се планира у оквиру парцеле у складу са нормативима за одговарајућу делатност (или оријентационо једно паркинг место на 70 m² изграђеног пословног простора). Планира се изградња објеката сходно условима из мера техничке заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе.